

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1177號

原告 蔡政達
訴訟代理人 黃紹文律師
被告 謝馥禧
訴訟代理人 林亭宇律師
吳俊賢
歐柏村

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國113年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國110年9月29日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定原告將其所有臺南市○○區○○○段0000○○00地號土地（權利範圍均為96分之1，以下分稱系爭2512地號、系爭44地號土地，合稱系爭土地）出賣給被告，買賣總額新臺幣（下同）350萬元，被告於同年0月間交付訂金50萬元，且於同年9月29日將簽約款37萬5000元存入中國信託商業銀行股份有限公司營業部之中信銀行受託信託財產專戶專屬帳號0000000000000000號帳戶（下稱系爭履約保證專戶），原告為辦理所有權移轉事宜，已將其身分證影本、土地所有權狀正本交付被告委任之代書。

(二)依系爭買賣契約第7條，兩造係約定以現況點交，而系爭土地之現況為臺南市中西區細部計畫之道路用地，系爭44地號土地、系爭2512地號土地已分別開闢為文賢路、臨安路，除部分空地外，其餘為供公眾通行之既有道路。依系爭買賣契約第12條約定，被告購買目的係捐贈政府作為容積率移轉使用，故原告保證產權完整即可，第6條因而將「保證其上無

01 占用物或障礙物」等文字刪除。又系爭土地之移轉免徵土地
02 增值稅，未欠繳其他稅捐，原告亦無違約之情事，被告卻未
03 依系爭買賣契約第3條給付鑑界款87萬5000元及尾款175萬
04 元，合計262萬5000元。原告已於112年5月24日催告被告給
05 付，未獲置理，依民法第367條規定及上開約定，請求被告
06 如數給付。

07 (三)並聲明：被告應給付原告262萬5000元，及自起訴狀繕本送
08 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並
09 存入系爭履約保證專戶（卷113頁更正聲明）。

10 二、被告則以：

11 (一)原告知悉被告購買系爭土地之目的係要捐贈政府以申請容積
12 移轉使用，倘其上有地上物，即無法申請，兩造因而於系爭
13 買賣契約第3條約定「系爭土地完成鑑界手續，並完成地上
14 物排除或辦理標示分割完畢後，由被告將鑑界款存入履保專
15 戶，原告同時委由承辦地政士開始辦理申報土地增值稅。」
16 將「完成鑑界手續，並排除地上物或辦理標示分割完畢」作
17 為鑑界款之同時履行條件。系爭土地經鑑界後，其路面兩側
18 有水泥地及建物占用，主管機關認定有可能影響行人安全，
19 而無法辦理容積移轉，若原告無法排除該地上物，其得與其
20 他共有人協同辦理分割，而取得道路用地，即可達到上開條
21 件，原告卻捨此不為。原告既未履行「排除地上物或辦理標
22 示分割」之條件，被告自無將鑑界款87萬5000元存入系爭履
23 約保證專戶之義務。

24 (二)原告主張，系爭買賣契約第6條記載之「占用物或障礙物」
25 ，業經兩造合意刪除，且第7條有約定「以現況點交」，故
26 其無排除地上物或辦理標示分割之義務云云。然系爭買賣契
27 約關於產權保證或土地點交之約定，均係於原告排除地上物
28 或辦理標示分割完畢之後，原告卻曲解契約內容，以其他條
29 款反推其無須履行上開義務。

30 (三)臺南市政府111年4月12日對於容積移轉送出基地收受及認定
31 標準重新開會認定，若送出基地影響行人安全或道路交通安

全，不予收受，系爭土地兩側有水泥斜坡，下雨時，會導致行人滑倒，主管機關認定要排除占用後，才會收受。兩造訂約時，約定鑑界款之同時履行條件為系爭土地鑑界完畢，並排除地上物或辦理標示分割後才會給付鑑界款，縱刪除第6條之「占用物、障礙物」等字，亦不影響原告應履行之義務。

(四)並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：（卷107至108頁）

(一)兩造於110年9月29日簽訂系爭買賣契約（訴卷21至33頁），出售原告所有之系爭土地，約定買賣總額350萬元。

(二)被告於110年9月已交付原告訂金50萬元，另簽約款37萬5000元已由被告於110年9月29日存入系爭履約保證專戶（卷25頁）。

(三)依臺南市中西區細部計畫所載（訴卷43頁），系爭土地現況為「道路用地」，並已供通行使用，其中系爭44地號土地已為開闢為文賢路，系爭2512地號土地已開闢為臨安路，均係屬臺南市之既有道路之土地，除部分空地外，其餘均為供公共通行之道路。

(四)被告迄今尚未依系爭買賣契約第3條約定給付付款期別「鑑界款」87萬5000元及「尾款」175萬元，合計262萬5000元。原告曾委請律師寄發臺南中正路郵局113號存證信函催告被告給付上開買賣價金（卷35至41頁）。

四、得心證之理由：

原告主張，被告購買之目的係捐贈政府作為容積率移轉使用，原告保證產權完整即可以現況點交，被告自應給付鑑界款及尾款；被告則辯稱，原告迄今尚未履行排除地上物或辦理標示分割之義務，被告自得拒絕給付鑑界款及尾款。是本件所應審酌者為：1.原告是否有先為排除地上物或辦理標示分割之義務？2.如有，原告是否已履行上開義務？3.原告依民法第367條規定及系爭買賣契約第3條約定，請求被告給付鑑界款87萬5000元及尾款175萬元，有無理由。茲分述如

下：

(一)解釋契約，不能拘泥於契約之文字，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為判斷基礎。

(二)關於約定排除地上物或辦理標示分割部分，原告雖主張，兩造係以應有部分權利為買賣標的，系爭買賣契約第7條（土地點交）「雙方同意買賣標的物以現況點交」、第6條（產權保證）將「占用物、障礙物」等文字刪除，原告自無拆除地上物或辦理標示分割義務等情。而細繹第6條第1款，其打字內容為「乙方（即原告）保證本買賣標的（即系爭土地）產權完整，來歷清白，確無任何糾葛或設定他項權利及限制登記等法律關係『及占用物、障礙物等』，如有上列或其他情事導致無法申請容積移轉捐贈，雙方同意解除該筆土地買賣，乙方所收之該筆土地價款應於甲方（即被告）通知五日內退還甲方。」其中『及占用物、障礙物等』文字以筆畫線刪除，並在其上蓋章，解釋上應係指原告負有保證產權完整之義務，亦即原告須保證系爭土地之所有權完整，未設定他項權利，未經限制登記，與訴外人無糾葛，若系爭土地有上開情事或其他情事，致被告無法申請容積移轉捐贈，兩造同意解除系爭買賣契約，原告應將其已收受之買賣價金退還被告，也就是被告尚不得以系爭土地上有占用物或障礙物之情事，向原告主張解除系爭買賣契約及返還買賣價金，此係有關土地點交及產權保證之約定，固無疑問。惟本件事涉價金給付之條件是否完成，自仍應遵循契約相關規定辦理。

(三)觀諸系爭買賣契約第3條（訴卷25頁）價款給付方式，付款期別分為簽約款、鑑界款、尾款，各期款項均載明應同時履行之條件，其中鑑界款87萬5000元部分為「本買賣標的物（即系爭土地）完成鑑界手續，並完成地上物排除或

01 辦理標示分割完畢後，由甲方（即被告）將本期款項（即
02 鑑界款）存入履保專戶，乙方（即原告）同時委由承辦地
03 政士開始辦理申報土地增值稅」等詞。而查，系爭土地已
04 完成鑑界，為兩造所不爭（訴卷39、115至117、158、16
05 2、223頁），然被告抗辯系爭土地鑑界後發現道路兩側遭
06 水泥斜坡或房屋騎樓占用，若未將無占用物部分標示分割
07 出來或排除占用物，將無法申請送出土地申請容積移轉等
08 語，並提出現場照片為證（卷115、162、179、183、18
09 5、199、201頁），再由系爭買賣契約第12條（特約事
10 項）「本買賣標的甲方（即被告）保證捐贈政府作為容積
11 移轉使用，現況為部分空地及部分公共通行巷道，雙方約
12 定移轉登記至甲方名下後至捐贈前，甲方應維持現況通
13 暢，不得設置障礙妨礙鄰地之使用，…。」、第6條（產
14 權保證）「…，如有上列或其他情事導致無法申請容積移
15 轉捐贈，雙方同意解除該筆土地買賣…。」（訴卷31、27
16 頁），可知被告購買系爭土地應有部分之目的係捐贈政府
17 作為申請容積移轉使用，復參以台南市政府112年12月26
18 日函文揭示送出基地如有房屋占用情形者將不予收受，如
19 有被水泥斜坡占用，以不突出道路水溝境界現為原則，但
20 有影響排水、管理維護、公共安全等，於排除後收受等情
21 （卷225至235頁），足見系爭土地上如有上述占用物情
22 形，勢必影響可否送出作為容積移轉及送出之面積範圍，
23 此對於能否達到本件締結買賣契約目的，至關重要，亦與
24 兩造前揭約定土地現況點交乙節係屬二事。蓋原告固得主
25 張以土地現況交付予被告，但為符合捐贈土地移轉容積之
26 契約目的，系爭土地上如有地上物占用，被告抗辯依系爭
27 買賣契約第3條，原告需先排除地上物或辦理標示分割，
28 亦難認無據。至於所謂「土地標示分割」係將同一所有權
29 人之一宗土地，分割為多宗，純係土地權利客體之變更，
30 未涉權利內容之變動（內政部100年1月10日內授中辦地字
31 第1000723535號函參照），是若標示分割，僅是將「有」

01 地上物占用及「無」地上物占用之範圍分別標示分割而
02 已，不涉及權利內容變更，此與分割共有物不同，故被告
03 抗辯原告應先行辦理分割共有物由原告分得無占用物部分
04 之土地部分，尚非可採。

05 (四)原告雖主張，騎樓斜坡用地可否列入容積計算應由主管機
06 關勘查後方得確認，被告曾於109年4月18日向第三人購買
07 應有部分，其得依申請容積率移轉之程序請主管機關確認
08 上情，不得要求原告排除地上物或辦理標示分割云云。參
09 諸被告另向第三人購買系爭土地應有部分之買賣契約（卷
10 193至197頁），與本件有關之契約條文內容不盡相同，然
11 於該契約第7條有約定「現場如有占用情形，賣方同意辦
12 理『標示分割』，雙方同意以分割後無占用之面積繼續買
13 賣並按比例調整買賣價金。」，益見所謂辦理「標示分
14 割」與「現況點交」，二者並不衝突，且可達到契約目
15 的，系爭買賣契約第3條既約定支付鑑界款應同時履行之
16 條件，並未排除適用。被告抗辯原告未履行付款條件而拒
17 絕給付鑑界款87萬5000元及尾款175萬元，應屬可採。

18 五、綜上所述，原告未履行依系爭買賣契約第3條約定排除地上
19 物或辦理標示分割之義務，則付款條件尚未成就，被告自得
20 拒絕給付鑑界款87萬5000元及尾款175萬元。從而，原告依
21 民法第367條規定及系爭買賣契約第3條之約定，請求被告給
22 付鑑界款及尾款並存入系爭履約保證專戶，為無理由，應予
23 駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，不予逐一論
26 列，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

29 民事第三庭 法 官 蔡雅惠

30 以上正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
03 應一併繳納上訴裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
05 書記官 黃稜鈞